

# Dansen op de vulkaan

Johan Conijn



FACULTEIT ECONOMIE EN BEDRIJFSKUNDE

Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt trekt terecht de aandacht. De koopsector is uit balans door de fiscale bevoordeling, door de geringe prijselasticiteit van het aanbod en door de ruimhartige hypotheekverstrekking. De huursector functioneert in sterke mate marktcontrair en wordt gekenmerkt door een grote mate van regulering.

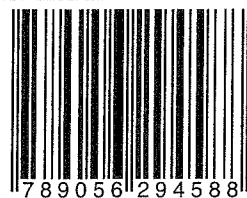
In deze rede wordt aandacht besteed aan de invloed van de koopsector op de huursector. Het hoge prijsniveau in de koopsector dat mede het gevolg is van de fiscale bevoordeling, heeft een versturende werking op de huursector. De huursector wordt geconfronteerd met hogere grondprijzen en een hoger huurniveau. Er zijn mechanismen werkzaam die het fiscale voordeel van de eigenaar-bewoner omzetten in een nadeel voor de huurder.

Een beleid gericht op herstel van de woningmarkt dient behoedzaam en geleidelijk te zijn vanwege de grote financiële belangen die er zijn.

Johan Conijn (1950) is sinds juli 2006 vanwege de Amsterdam School of Real Estate buitengewoon hoogleraar Woningmarkt. Deze plaats is mede mogelijk gemaakt door de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Daarnaast is hij directeur bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.



VOSSIUSPERS UVA

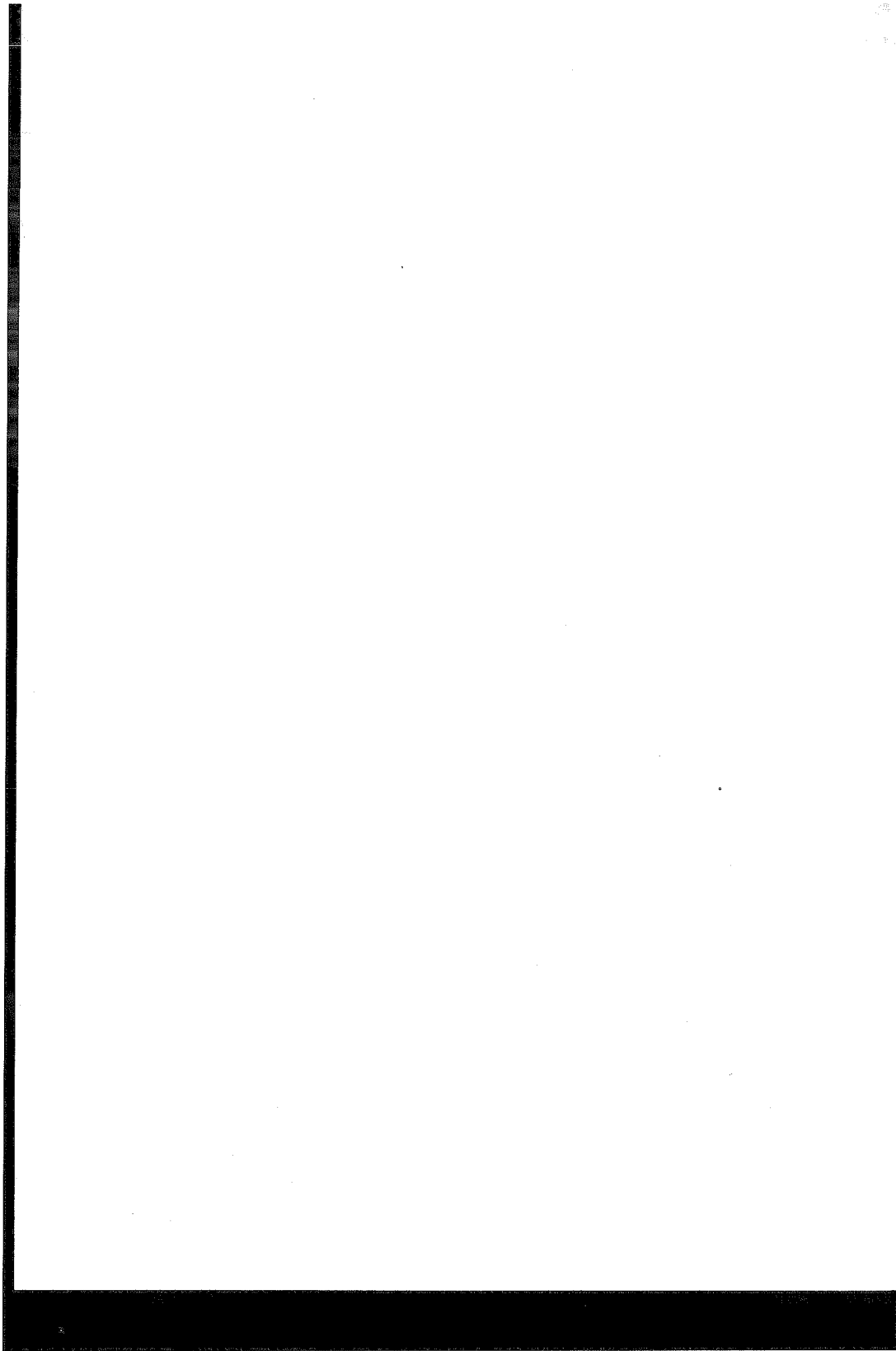


9 789056 294588

# Dansen op de vulkaan

Amsterdam School of Real Estate  
Wibautstraat 129  
1091 GL Amsterdam  
The Netherlands





# Dansen op de vulkaan

*Rede*

uitgesproken bij de aanvaarding van het ambt van  
bijzonder hoogleraar Woningmarkt  
aan de Universiteit van Amsterdam  
op woensdag 29 november 2006

door

Johan Conijn

**V**OSSIOUSPERS UVA



Vossiuspers UvA is een imprint van Amsterdam University Press.  
Deze uitgave is totstandgekomen onder auspiciën van de Universiteit van Amsterdam.

Omslag: Nauta & Haagen, Oss  
Opmaak: JAPES, Amsterdam  
Foto omslag: Carmen Freudenthal, Amsterdam

ISBN 10 90 5629 458 X  
ISBN 13 978 90 5629 458 8  
© Vossiuspers UvA, Amsterdam, 2006

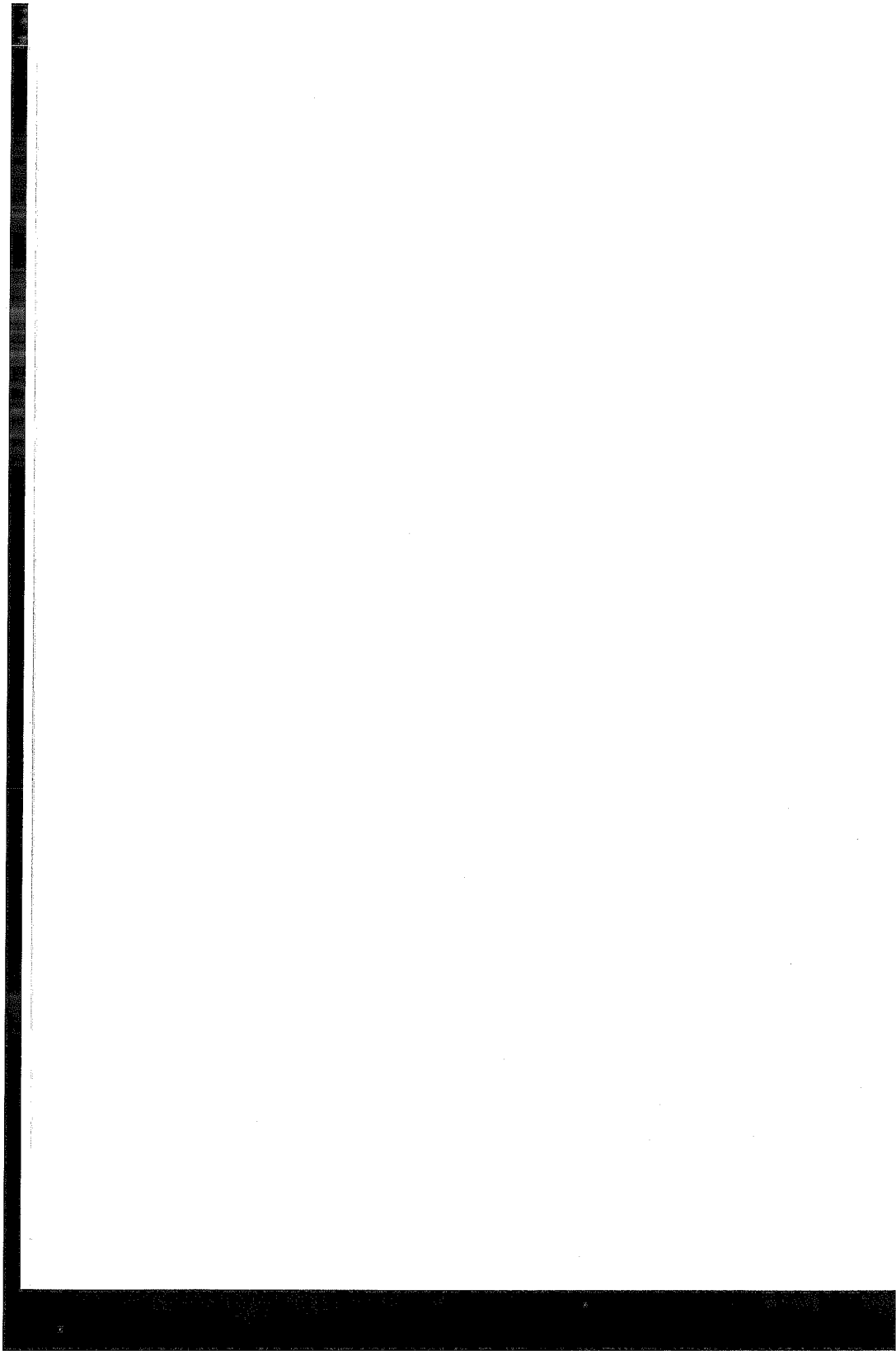
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voorzover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912 j° het Besluit van 20 juni 1974, St.b. 351, zoals gewijzigd bij het Besluit van 23 augustus 1985, St.b. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

*Mijnheer de Rector Magnificus,  
Mijnheer de Decaan,  
Zeer gewaardeerde toehoorders,*

Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt staat de laatste jaren sterk in de belangstelling. Er zijn verschillende publicaties verschenen waarin dit onderwerp centraal staat (De Wildt e.a., 2005; Leuvensteijn en Shestalova, 2006; REA, 2006; Hof e.a., 2006; Yelten, 2006; VROM, 2006). De tekortschietende nieuwbouw van woningen, de imperfecties op de woningbouwmarkt, de stagnatie in de doorstroming, de problemen voor starters op de woningmarkt, het ontbreken van een aansluiting tussen de huur- en de koopwoningmarkt: het zijn enkele thema's die centraal staan in de recente publicaties. De paradox is dat dit disfunctioneren van de woningmarkt tegelijkertijd gepaard gaat met een omvangrijke betrokkenheid van de overheid. Er zijn financiële instrumenten en wet- en regelgeving. De Nederlandse woningmarkt is sterk gereguleerd en wordt financieel zwaar ondersteund. In de meeste publicaties wordt ook een verband gelegd tussen het een en het ander. Het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt wordt gezien als een gevolg van de bemoeienis van de overheid. Hierbij wordt ook gewezen op de marktversturende stapeling van overheidsinterventies. Het disfunctioneren van de woningmarkt zou in deze gedachtegang tot minder overheidsbemoeienis moeten leiden, maar leidt in de praktijk juist tot meer interventies. Problemen worden niet opgelost, maar verder vergroot. De oplossing voor de gordiaanse knoop ligt volgens velen dan ook voor de hand: met het terugtreden van de overheid, het beëindigen van de financiële ondersteuning en de vermindering van regelgeving zal de woningmarkt zijn eigen weg vinden en beter gaan functioneren.

Nu is de woningmarkt een zeer complexe markt. Het is in feite een samenstel van verschillende (deel)markten die in een ingewikkelde relatie tot elkaar staan. Het onderscheid tussen 'de woning' en 'de woondienst' is cruciaal (Muth, 1960). De woning is een investeringsgoed en levert jaarlijks woondiensten die het consumptiegoed zijn. Vraag en aanbod kunnen dus zowel op woningen, als op woon-



## DANSEN OP DE VULKAAN

king brengen dat de Nederlandse woningmarkt instabiel is en dat behoedzaam en vasthoudend beleid nodig is om de Nederlandse woningmarkt in een betere balans te brengen.

### De instabiliteit van de koopsector

Internationale vergelijkingen laten zien dat de Nederlandse koopwoningmarkt een sterk afwijkend beeld vertoont. Een recent rapport van de IMF over de Nederlandse koopwoningmarkt (Yelten, 2006) constateert dat Nederland samen met België de langste periode met een onafgebroken prijsstijging kent. In Nederland is de cumulatieve prijsstijging bovendien het hoogst. Een werkdocument van De Nederlandsche Bank (Swank e.a., 2002) laat zien dat de volatiliteit van de woningprijzen in Nederland ook het hoogst is van zes westerse landen die in de vergelijking zijn betrokken. Het in 2004 verschenen OECD-rapport met een vergelijking tussen de achttien OECD-landen bevestigt dit beeld. Op basis van een gemiddelde van drie maatstaven voor volatiliteit luidt de conclusie dat in Nederland de volatiliteit het hoogste is (OECD, 2004, p. 4). Ook wat betreft de omvang van de hypothecaire schuld staat Nederland royaal aan de top van de vijftien landen van de Europese Unie. Blijkens het laatste IMF-rapport over Nederland is de schuldquote in procenten van het bruto nationaal product 111%, terwijl het gemiddelde van vijftien landen 46% is (Yelten, 2006, p. 29). Deze hoge schuldquote krijgt extra betekenis als in aanmerking wordt genomen dat in Nederland het aandeel van het eigenwoningbezit relatief laag is (Van Ewijk, 2006, p. 23). Hierbij hoort nog wel de kanttekening dat de omvang van hypothecaire schuld niet is gecorrigeerd voor het vermogen dat eigenaar-bewoners opbouwen via spaar- en beleggingspremies, waarmee bij de populaire spaar- of beleggingshypotheek de lening te zijner tijd wordt afgelost. Ook de verhouding van de hypotheekschuld tot de waarde van de woning bij nieuwe hypotheekleningen is in Nederland hoog. Deze 'loan-to-value' bij starters is in Nederland gewoonlijk 100% van de koopprijs, terwijl deze ratio in andere landen aanmerkelijk lager is. Voorts is de betaalbaarheid van de koopwoning voor starters op de koopwoningmarkt in Nederland de laatste jaren verslechterd. Voor starters is de koopsector in Nederland en het Verenigd Koninkrijk momenteel minder toegankelijk dan in andere landen, mede door de prijsstij-

## JOHAN CONIYN

diensten betrekking hebben. Bij huurders is dit onderscheid op de markt waarneembaar; bij eigenaar-bewoners valt de vraag naar de woning en de woondiensten samen en is het onderscheid alleen analytisch te maken. Daarnaast kan de woningmarkt betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad en op de markt voor de nieuwbouw van woningen. Hierbij is ook van belang dat via de nieuwbouw slechts een zeer gering deel aan de woningvoorraad kan worden toegevoegd. De woningbouwmarkt staat voorts weer in nauwe relatie met andere aanpalende markten zoals de bouwmarkt, de grondmarkt en de kapitaalmarkt.

De woningmarkt is geen perfect werkende markt. Uitgebreid is beschreven dat 'de onzichtbare hand' die vraag en aanbod naar een optimaal resultaat begeleidt, op deze markt niet goed functioneert (Priemus, 2000; Hof e.a., 2006). Dit kan reden zijn voor overheidsingrepen, al dient dan ook bezien te worden of de baten van overheidsingrepen opwegen tegen de kosten ervan. Daarnaast is het wonen een primaire levensbehoefte die een groot beslag legt op het beschikbare inkomen van huishoudens. Ook dit feit kan leiden tot betrokkenheid van de overheid. Mede afhankelijk van maatschappelijke keuzes over de woonkwaliteit die voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar zou moeten zijn, en over normen betreffende het aandeel van het inkomen dat maximaal aan het wonen besteed zou hoeven te worden, kan er een aan het inkomen gerelateerde vorm van subsidiëring van het wonen zijn.

In dit kader wil ik me beperken tot enkele aspecten van het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt. Als vertrekpunt neem ik de koopsector. De Nederlandse koopwoningmarkt laat een zeer afwijkend beeld zien in vergelijking met andere westerse landen. In diverse, met name internationale publicaties wordt zorg geuit over de stabiliteit van onze koopwoningmarkt. Aansluitend komt de invloed van de koopwoningmarkt op de grondmarkt en de huurwoningmarkt aan de orde. De koop- en de huurwoningmarkt oefenen een grote invloed op elkaar uit. Deze samenhang tussen beide deelmarkten wordt in sommige van de voorgestelde beleidsmaatregelen om het functioneren van de Nederlandse woningmarkt te verbeteren, niet altijd goed onderkend. In die gevallen worden de gevolgen van het disfunctioneren van de woningmarkt bestreden en de oorzaken worden ongemoeid gelaten. Weinig effectief beleid derhalve.

Als afronding zal ik een korte verkenning geven van de beleidsopties die uit de analyse voortvloeien. Deze oratie heb ik als titel *Dansen op de vulkaan* gegeven, naar een lied van de Nederlandse popgroep De Dijk. Hiermee wil ik tot uitdruk-

## DANSEN OP DE VULKAAN

### Het fiscale regime voor de eigenwoningsector

Het fiscale regime voor de eigen woning bestaat van oudsher uit drie componenten. De hypotheekrente is fiscaal aftrekbaar, de huurwaarde van de woning is belastbaar en bij de aankoop van een eigen woning is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze laatste belasting kent geen andere logica dan het vullen van de schatkist en is bovendien als remmende factor op de doorstroming schadelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. De andere twee componenten kennen wel een inhoudelijke ontstaansreden en dienen in samenhang te worden gezien. Het uitgangspunt bij de fiscale behandeling van de eigen woning was indertijd de zienswijze dat de woning een investeringsgoed is. Het paste in het algemene fiscale beleid om de opbrengsten van een investeringsgoed te belasten en de kosten, die daarbij worden gemaakt, als aftrekpost in mindering te brengen. De belastbare huurwaarde is de toegerekende opbrengst van de woning en de hypotheekrente is een fiscaal aftrekbare kostenpost. Dit fiscale regime, mits met reële uitgangspunten uitgewerkt, kan in principe tot een neutrale fiscale behandeling van de eigen woning leiden (Conijn, 1995, p. 114 e.v.). Echter, de huurwaarde die wordt belast is aanmerkelijk lager dan een realistische huurwaarde. Omdat de hypotheekrente wel volledig aftrekbaar is, is er sprake van een fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner, een vorm van impliciete subsidiëring derhalve.

Sinds de afzonderlijke fiscale behandeling van het vermogen in de inkomstenbelasting via box 3 in 2001 is ingevoerd, worden de opbrengsten uit het eigen vermogen forfaitair belast. Voorzover er schulden zijn worden deze in mindering gebracht op het vermogen, maar de rentelasten zijn niet afzonderlijk aftrekbaar. Het eigen vermogen dat als overwaarde in de woning besloten ligt, en de schulden die ten behoeve van de financiering van de eigen woning zijn gemaakt, vallen echter niet onder dit forfaitaire regime. Voor de eigen woning is het fiscale regime op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven. De afgelopen jaren is de fiscale behandeling van de eigen woning wel op diverse punten aangescherpt. Zo dient bij verhuizing de overwaarde van de oude woning meegenomen te worden ter medefinanciering van de nieuwe woning. Het is niet meer mogelijk om rentelasten af te trekken als de schuld niet ten behoeve van de eigen woning is aangegaan. De periode waarover het afzonderlijke fiscale regime voor de eigen woning toegepast kan worden, is gesteld op maximaal dertig jaar. Niettegenstaande deze aanpassingen van het fiscale regime voor de eigen woning, wordt de eigen woning in vergelijking met

## JOHAN CONIJN

gingen (Brounen e.a., 2006, p. 11). Een recent rapport van de OECD bevestigt deze conclusie (Girouard e.a., 2006, p. 16).

De sterke prijsstijging in de koopsector heeft de vraag opgeworpen of het prijsniveau dat nu is bereikt onevenwichtig hoog is. Is het prijsniveau hoger dan op grond van structureel bepalende factoren verwacht mag worden? In een recent onderzoek van het Centraal Planbureau wordt de conclusie getrokken dat aan het begin van deze eeuw de koopprijzen wel enigszins overgewaardeerd waren. Dit heeft in die periode gedurende enige jaren geleid tot een minder hoge prijsstijging (Verbruggen e.a., 2005, p. 39). Momenteel, zo is het beeld, zou het prijsniveau redelijk in overeenstemming zijn met de bepalende factoren (Hofman, 2005, p. 32). Deze conclusie impliceert niet dat de koopprijzen niet zouden kunnen dalen. Als de omstandigheden veranderen, de rente fors zou toenemen of de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit ingrijpend zou worden gewijzigd, dan zullen de koopprijzen zich daaraan aanpassen. Wel kan worden geconcludeerd dat er volgens deze onderzoeken geen speculatieve component in het prijsniveau aanwezig is.

Het bovenstaande overzicht wordt in andere publicaties op onderdelen soms genuanceerd. Niettemin is de conclusie gerechtvaardigd dat de Nederlandse koopwoningmarkt een van het buitenland sterk afwijkend beeld laat zien. Dit vraagt om een verklaring. Er zijn drie oorzaken te identificeren die hieraan ten grondslag liggen (Swank e.a., 2003, p. 20). Deze oorzaken zijn:

- de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente;
- de geringe prijselasticiteit van het woningaanbod;
- de ruimhartige hypotheekverstrekking.

De ruimhartige hypotheekverstrekking vervult vooral een faciliterende rol. Bij de hypotheekverstrekking wordt in Nederland in vergelijking met andere landen relatief weinig beperkingen aan de koper opgelegd. Hierdoor gaat van de hypotheekverstrekking geen zelfstandig remmende werking uit. Hoewel deze factor van belang is, zal ik op deze factor niet verder ingaan. Het zijn de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente en de geringe prijselasticiteit van het woningaanbod die ik in het vervolg centraal wil stellen. Beide factoren, elk voor zich en in onderlinge wisselwerking, hebben een grote invloed op het functioneren van de koopwoningmarkt.

## DANSEN OP DE VULKAAN

afhankelijkheid wordt de instabiliteit van de koopwoningmarkt er echter wel door vergroot.

### Het starre aanbod op de koopwoningmarkt

Van groot belang voor het uiteindelijke effect van de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner is de reactie van het aanbod van nieuwbouw op de koopwoningmarkt. Onder de veronderstelling dat het aanbod van nieuwbouw gefixeerd is, zal de fiscale bevoordeling leiden tot een prijsverhoging van de bestaande koopwoningen. Het fiscale voordeel zal dan worden gekapitaliseerd in de prijs van de koopwoning. Het fiscale voordeel is dan volledig verdampt in een hogere koopprijs. Voor starters op de koopwoningmarkt is er dan per saldo geen voordeel meer. Naarmate de prijselasticiteit van het woningaanbod groter is, zal de fiscale bevoordeling daarentegen een sterkere stimulans zijn voor een vergroting van het aanbod. In dat geval zal de nieuwbouw een matigend effect hebben op het prijsniveau en zal het fiscale voordeel niet of slechts in beperkte mate in de koopprijzen zijn verwerkt.

Goed inzicht in de werking van de aanbodzijde van de woningmarkt is lastig te verkrijgen (DiPasquale, 1999). Er zijn diverse internationale studies beschikbaar naar de hoogte van de prijselasticiteit van het woningaanbod. Het is echter zeer de vraag of de uitkomsten die voor andere landen zijn gevonden, veel betekenis hebben voor Nederland. In Nederland is sprake van een intensief ruimtelijk ordeningsbeleid om tot een goede afweging te komen tussen de verschillende claims die op de beperkte ruimte worden gelegd. Verder is er een actieve betrokkenheid van rijks- en gemeentelijke overheid bij de woningbouw. Via ramingen van het woningtekort en bouwprogramma's oefent de overheid een grote invloed uit op de omvang van de nieuwbouw. Als gevolg hiervan reageert, zo mag worden verondersteld, in Nederland het aanbod anders op een koopprijsstijging dan in andere landen. De enige, recente empirische studie naar de hoogte van de prijselasticiteit van het aanbod van woningen is te vinden in een werkdocument van De Nederlandsche Bank. Deze studie laat zien dat die elasticiteit in Nederland erg laag is. In een vergelijking met vijf andere landen is in Nederland de prijselasticiteit van het aanbod het laagst, op de voet gevolgd door het Verenigd Koninkrijk. De conclusie uit deze studie is dat 'new construction in the Netherlands does not significantly

## JOHAN CONIJN

andere vermogenstitels bevoordeeld. In een recente publicatie van het Centraal Planbureau wordt het fiscale voordeel dat alle eigenaar-bewoners gezamenlijk per saldo genieten, becijferd op 14,25 miljard euro (Van Ewijk e.a., 2006, p. 19). In vergelijking met het buitenland is de fiscale bevoordeling in Nederland het hoogst (Van den Noord, 2003, p. 10; OECD, 2004, p. 5). De netto financieringslasten in procenten van de waarde van de woning, na aftrek het fiscale voordeel, zijn in Nederland lager dan in andere landen.

De fiscale bevoordeling zou gerechtvaardigd kunnen zijn als er redenen zouden zijn om het eigenwoningbezit te stimuleren. Dit zou het geval kunnen zijn als de maatschappelijke voordelen van het eigenwoningbezit onvoldoende in de afwegingen van de (potentiële) eigenaar-bewoners tot uiting komen. In een uitgebreide studie naar de maatschappelijke voor- en nadelen van het eigenwoningbezit wordt geconcludeerd dat er geen basis is voor een generieke fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner (Elsinga en Hoekstra, 2004, p. 9; Van Ewijk e.a., 2006, p. 36). Als er toch redenen voor een bevordering van het eigenwoningbezit aanwezig zouden zijn, ligt een stimulering van nieuwe toetreders op de koopwoningmarkt, in plaats van de huidige fiscale bevoordeling die aan alle eigenaar-bewoners ten goede komt, veel meer voor de hand (VROM-raad, 2004, p. 92).

De fiscale bevoordeling beïnvloedt het functioneren van de woningmarkt in grote mate. De netto gebruikskosten van de koopwoning, waarmee wordt aangegeven hoeveel de eigenaar-bewoner voor zijn woonconsumptie betaalt, worden er door verlaagd. Hierdoor wordt de woonconsumptie gestimuleerd. Huishoudens zullen, voorzover het fiscale voordeel niet is gekapitaliseerd in de woningprijs, eerder kiezen voor een eigen woning. Voorts zullen eigenaar-bewoners bij gegeven woonpreferenties streven naar een zo hoog mogelijke schuld. Inbreng van eigen vermogen bij de financiering van de woning en aflossen van de hypotheek worden ontmoedigd. De populariteit van spaar- en beleggingshypotheken en van aflossingsvrije hypotheken vloeit hieruit voort. Het is financieel immers aantrekkelijker om desgewenst buiten de woning om te sparen of om te beleggen. 'Dutch households have strong incentives to maintain mortgage at high levels given the extremely favourable tax treatment of debt-financed owner-occupied housing' (Girouard, 2006, p. 16). Hoge hypotheekschulden gaan zo gepaard met een hoog niveau van besparingen en beleggingen. In feite vindt er arbitrage plaats tussen hypothecaire schuldfinanciering enerzijds en financiële investeringen anderzijds (Swank e.a., 2002, p. 8; Van Ewijk e.a., 2006, p. 45). Door de grotere rente-

## DANSEN OP DE VULKAAN

geheel of grotendeels gekapitaliseerd in de prijs van de koopwoning. Daarmee is de fiscale bevoordeling geen effectief instrument meer voor de verlaging van de woonlasten. Door de verhogende invloed op de prijs van de koopwoning, gaat het effect van de fiscale bevoordeling op de hoogte van de woonlasten immers verloren. Bovendien draagt deze combinatie van factoren in grote mate bij aan de relatief hoge volatiliteit van de koopprijzen in Nederland. 'The volatility of house prices results from a combination of price-inelastic supply of newly built dwellings and preferential tax treatment of owner-occupied housing' (Van den Noord, 2003, p. 5).

### De grondmarkt als absorberende factor

In de studies naar de prijselasticiteit van het woningaanbod wordt over het algemeen geen expliciete aandacht geschonken aan de werking van de grondmarkt. In de ontwikkelde modellen, die het aanbod van nieuwe woningen beschrijven, worden productiekosten van nieuwe woningen gebaseerd op de bouwkosten of op de kosten van arbeid als benadering daarvoor (Swank e.a., 2002, p. 17; Van den Noord, 2003, p. 5). Hiermee wordt de invloed van de grondmarkt en de prijsvorming van bouwrijpe grond voor woningen ten onrechte buiten beschouwing gelaten. In Nederland verloopt het aanbod van bouwrijpe grond voor woningbouw over het algemeen via de gemeente. Er is hierbij sprake van lokale, gemeentelijke monopolies (CPB, 1999, p. 55). Deze positie van de gemeente op de grondmarkt is een belangrijke factor, waardoor het aanbod van nieuwe woningen institutioneel bepaald is. Het gemeentelijke beleid is van doorslaggevende betekenis voor de omvang van de nieuwbouw van woningen.

De prijsvorming van bouwrijpe grond is daarbij een extra factor van belang. In zijn algemeenheid is het zo dat de grondeigenaar de prijs van de grond zal afleiden van hetgeen op de grond gebouwd gaat worden. Dat geldt ook als woningbouw de bestemming van de grond wordt. In de situatie dat de verkoopprijzen van nieuwe woningen hoger zijn dan de bouwkosten, zal de grondprijs zodanig stijgen dat het verschil tussen verkoopprijs en bouwkosten als 'Ricardiaanse rent' in de hoogte van de grondprijs wordt geabsorbeerd (DiPasquale en Wheaton, 1996, p. 35 e.v.; Koning e.a., 2006, p. 69). In Nederland komt deze economische wetmatigheid naar voren in de residuele bepaling van de grondwaarde. In 2001 hebben diverse

## JOHAN CONIJN

react to changes in house price, nor to any other market force. This clearly reflects that housing supply in the Netherlands is largely determined – if not repressed – by sweeping government intervention’ (Swank e.a., 2002, p. 19). Nieuwbouw van woningen is ten opzichte van de prijsontwikkeling op de woningmarkt een relatief autonoom proces dat zijn eigen tempo en omvang kent.

Behalve via nieuwbouw kan het aanbod in de koopsector ook worden uitgebreid door omzetting van huur- naar koopwoningen. Ook op dit punt laat Nederland een van het buitenland sterk afwijkend beeld zien. Enerzijds is het aandeel van de huursector in de totale woningvoorraad relatief groot, waardoor in potentie vanuit de huursector een substantieel extra aanbod op de koopwoningmarkt zou kunnen worden gerealiseerd. Anderzijds is de particuliere huursector relatief klein en wordt de huursector gedomineerd door woningcorporaties. Deze non-profitinstellingen verkopen tot op heden maar in beperkte mate huurwoningen. De afgelopen jaren is jaarlijks niet meer dan circa 0,5% van het woningbezit van woningcorporaties aan eigenaar-bewoners verkocht (CFV, 2005, p. 34). De omvang van de verkoop is sterk gerelateerd aan de mate waarin woningcorporaties middelen nodig hebben om de investeringen te financieren (Conijn en Alles, 2002). Deze samenhang leidt ertoe dat er eerder minder dan meer huurwoningen in koopwoningen worden omgezet als de prijzen in de koopsector stijgen. De winst bij verkoop neemt dan immers toe, waardoor het benodigde budget met minder verkopen kan worden gerealiseerd. De omvang van de huursector is derhalve in hoge mate institutioneel bepaald en onttrekt zich in sterke mate aan de werking van de markt. Dit verklaart waarom in Nederland ondanks de fiscaal gunstige behandeling van de koopsector, het aandeel van de huursector in internationaal opzicht relatief hoog is. Er is de afgelopen decennia een beperkte afname van de huursector geweest. Deze is vooral een gevolg van de omzetting van huur naar koop in de particuliere huursector. Door de afwezigheid van een marktinvloed van enige betekenis op het verkoopbeleid van woningcorporaties, ontbreekt in dat deel van de huursector de arbitrage tussen beide deelmarkten, die tot uiting zou komen in de omzetting van huur naar koop, nagenoeg volledig. Dit draagt verder bij aan de volatiliteit van de prijzen in de koopsector (OECD, 2004, p. 7).

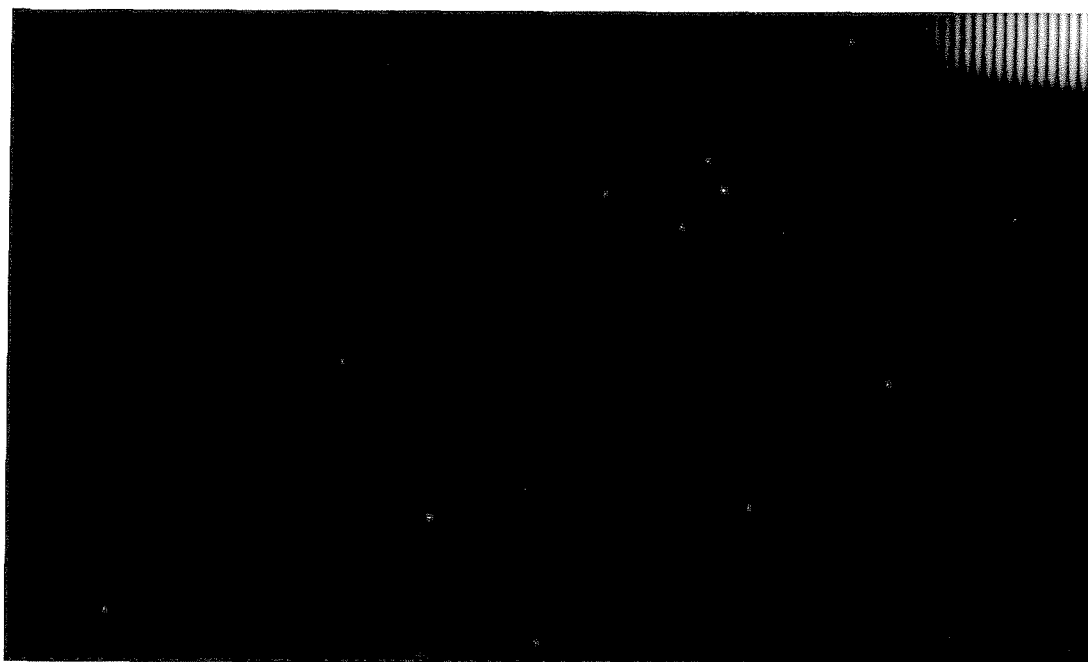
Er is derhalve sprake van een star aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt. De omvang van het aanbod via nieuwbouw of via omzetting van huur naar koop wordt slechts in zeer beperkte mate beïnvloed door de prijsontwikkeling op de markt. Onder deze omstandigheden is de fiscale bevoordeling naar verwachting

in combinatie met koopprijzen waarin de fiscale bevoordeling is gekapitaliseerd, leidt er vervolgens toe dat het waarde-effect van de fiscale bevoordeling in de hoogte van de grondprijzen tot uitdrukking komt. De grondmarkt absorbeert via de grondprijzen de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner.

### De omvang van het fiscale effect

In de literatuur wordt over het algemeen niet betwist dat de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner tot uiting komt in de prijs van koopwoningen. Daarmee is echter nog niets gezegd over de mate waarin momenteel in Nederland de prijzen van koopwoningen door de fiscale bevoordeling zijn verhoogd. Er zijn de afgelopen jaren drie studies verschenen, waarin simulaties zijn uitgevoerd naar de gevolgen van een mogelijke afschaffing van het fiscale voordeel (Boelhouwer e.a., 2001; Briene e.a., 2005; Koning e.a., 2006). Deze studies geven enige indicatie over de omvang van het prijseffect van de fiscale bevoordeling.

Een mogelijke afschaffing van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente heeft voor de eigenaar-bewoner twee belangrijke gevolgen. In de eerste plaats nemen met het wegvallen van het fiscale voordeel de gebruikskosten van de woning toe. Als gevolg hiervan is er een prijs- en een inkomenseffect. Het prijseffect komt naar voren in het feit dat de woonconsumptie in de koopsector duurder wordt, waardoor de vraag naar woondiensten zal afnemen. Verder heeft de verhoging van de gebruikskosten ook een inkomenseffect voor de eigenaar-bewoner, omdat minder fiscaal voordeel op zich een lager inkomen impliceert. De mate waarin dit inkomenseffect daadwerkelijk zal optreden is echter mede afhankelijk van de wijze waarop en de mate waarin de extra belastinginkomsten als gevolg van de beëindiging van de fiscale bevoordeling naar de huishoudens worden teruggesluisd. In de tweede plaats zullen de koopwoningen in prijs dalen. Voor potentiële starters op de markt voor koopwoningen, waaronder huurders die overwegen over te stappen naar de koopsector, zal hierdoor de vraag toenemen, al zal dit positieve effect op z'n minst gedeeltelijk teniet worden gedaan door het negatieve effect van de stijging van de gebruikskosten. Daarnaast zal voor de huidige eigenaar-bewoners de daling van de prijs van de koopwoning tot een vermogensverlies leiden. Mede afhankelijk van de mate waarin de woning met een hypotheek is gefinancierd, zal het eigen vermogen in de woning relatief sterk dalen. De hypotheekschuld blijft



bij de woningbouw betrokken partijen het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid opgesteld over het gemeentelijke grondprijsbeleid. Hierin zijn afspraken gemaakt over de gronduitgifte ten behoeve van woningbouw door de gemeente aan marktpartijen. Een belangrijk onderdeel van dit convenant is dat de marktconforme grondprijs gebaseerd zou dienen te zijn op de residuele waardemethode. De hoogte van de grondprijs wordt bij deze methode afgestemd op de verkoopprijs van de nieuwe woning. Een hogere verkoopprijs leidt in principe tot een hogere grondprijs. Op deze wijze kan worden bereikt dat de waarde van de woning bepalend is voor de hoogte van de grondprijs en niet andersom. Uit een onlangs uitgevoerde evaluatie van de uitvoering van het convenant komt naar voren dat ruim 50% van de gemeenten een of andere vorm van residuele grondwaardemethode toepast (ECORYS, 2006, p. 6). Zo heeft de gemeente Amsterdam in haar beleidsnota voor alle commerciële woon- en werkfuncties de grondprijzen vastgesteld op basis van de residuele benadering (Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam, 2003).

In Nederland zijn de grondprijzen voor woningbouw hoog omdat de prijzen van koopwoningen hoog zijn. Als mede door een lagere rentestand de koopprijzen sterk zijn gestegen, is dat vervolgens een belangrijke factor waardoor de grondprijzen extra stijgen. Het afgelopen decennium zijn de prijzen van de koopwoningen aanmerkelijk sterker gestegen dan de bouwkosten, exclusief grondkosten en de grondprijzen voor woningbouw zijn in Nederland dan ook sterk toegenomen. Dit mechanisme verzwakt in de praktijk de reactie van het aanbod op de woningbouwmarkt. Als gevolg van een residuele bepaling van de grondwaarde neemt bij een prijsstijging in de bestaande woningvoorraad immers ook de grondprijs toe waardoor de ontwikkelaar geen extra winst en daarmee ook geen extra stimulans voor een groter aanbod heeft. De stimulans voor extra aanbod zou van de grondeigenaar moeten komen. De mate waarin op de grondmarkt het aanbod van bouwrijpe grond voor woningbouw wordt beïnvloed door de veranderingen in grondprijs, is uiteindelijk cruciaal voor de prijselasticiteit van het woningaanbod. Deze marktgeoriënteerde prikkel heeft echter weinig, hooguit een sterk vertraagde invloed op het gemeentelijke aanbod van bouwrijpe grond.

Het feit dat grondprijs in belangrijke mate residueel wordt bepaald, heeft ook gevolgen voor het effect dat de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner heeft. Door de nagenoeg ontbrekende prijselasticiteit van het aanbod is het fiscale voordeel gekapitaliseerd in de prijs van de koopwoning. De residuele grondwaarde

## DANSEN OP DE VULKAAN

digheden en het gedrag van financiers, een extra druk op het prijsniveau veroorzaken, in het bijzonder op het midden en dure segment van de koopwoningmarkt.

### De marktcontraire huursector

Naast de koopsector is er een bijna even grote huursector die op basis van geheel andere mechanismen functioneert. Ook bij deze deelmarkt kunnen diverse kanttekeningen worden geplaatst. Er is sprake van een omvangrijke huurprijsregulering. Sinds 1989 is er in Nederland weliswaar sprake van een huurliberalisatiebeleid dat in de loop der jaren ook is verruimd. Woningen boven een bepaald kwaliteitsniveau komen voor liberalisatie in aanmerking. In potentie betreft dit een derde van de huurwoningvoorraad. De omvang van de feitelijk geliberaliseerde sector is momenteel echter slechts 5%. Dat het aandeel van de geliberaliseerde sector in Nederland zo laag is, heeft verschillende oorzaken. In de eerste plaats kan tot op heden de huur niet worden geliberaliseerd bij lopende huurcontracten. Pas als de zittende huurder verhuist, kan de huurwoning worden geliberaliseerd. In de tweede plaats wordt in de particuliere huursector bij verhuizing van de huurder de woning in veel gevallen niet geliberaliseerd, maar op de koopwoningmarkt verkocht. Verkoop is immers vaak profijtlijker dan opnieuw verhuuren. Op dit punt kom ik verderop nog terug. Tot slot voeren woningcorporaties, die circa 75% van de huurwoningen in bezit hebben, van oudsher een terughoudend huurbeleid. In veel gevallen wordt de huurwoning opnieuw in de gereguleerde sector verhuurd, ook als het huurniveau boven de liberalisatiegrens opgetrokken zou kunnen worden. Het lage aandeel van de geliberaliseerde sector is dus niet zo zeer het gevolg van restrictief beleid, maar van het gedrag van verhuurders. Deels worden de woningen als koopwoning verkocht en deels wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het liberalisatiebeleid biedt. De grote omvang van de gereguleerde sector heeft wel tot gevolg dat het prijsmechanisme geen functie vervult in het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod, zoals in de koopsector wel het geval is. De regelingen voor de woonruimteverdeling zijn daar weer een uitvloeisel van.

Daarnaast is er ook in de huursector sprake van forse subsidiëring. Deze doet zich in principe in twee gedaanten voor. Via de huurtoeslagregeling, voorheen huursubsidie, is er expliciete subsidiëring gericht op de lagere inkomensgroepen.

## JOHAN CONIJN

immers nominaal gelijk. De daling van de woningprijs komt volledig ten laste van het eigen vermogen in de woning. In het midden en duurdere segment op de koopwoningmarkt zullen het inkomenseffect en het vermogenseffect elkaar versterken. De prijsvorming op dit deel van de markt is immers nagenoeg geheel afhankelijk van de vraag van de doorstromers binnen de koopwoningmarkt. Bij deze doorstromers komen beide effecten samen.

De drie recente studies naar het effect van de volledige afschaffing van de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner laten verschillende uitkomsten zien wat betreft de gevolgen van een afschaffing van de fiscale bevoordeling voor het prijsniveau van koopwoningen. De eerste twee studies komen uit op een prijsdaling van 20 tot 24% (Boelhouwer e.a., 2001, p. 64), respectievelijk maximaal 30% (Briene e.a., 2005, p. 13), die naar verloop van enige jaren wordt bereikt. In de studie van het Centraal Planbureau is de prijsdaling gematigder. Bij een volledige afschaffing van de fiscale bevoordeling varieert de prijsdaling in de basisvariant van 9% tot 17%, afhankelijk van de tijdshorizon van de eigenaar-bewoner (Koning e.a., 2006, p. 53). Als de tijdshorizon van de eigenaar-bewoner korter is, is het negatieve effect op de koopprijs groter.

In de studie van het Centraal Planbureau wordt uitgebreid stilgestaan bij de invloed die de prijselasticiteit van het aanbod heeft op het gevonden prijseffect. Naarmate de prijselasticiteit van het aanbod geringer is, zal het effect van een afschaffing van fiscale bevoordeling op de koopprijzen groter zijn. Bij het Centraal Planbureau is de veronderstelde prijselasticiteit meer dan twee maal zo hoog als in het eerder aangehaalde onderzoek dat mede op Nederland betrekking heeft: 0,65 versus 0,30 (Koning e.a., 2006, p. 44). De onderbouwing voor de gekozen hoogte van de prijselasticiteit is bij het Centraal Planbureau overwegend gebaseerd op onderzoeken die op het buitenland, vooral de Verenigde Staten, betrekking hebben (Koning e.a., 2006, p. 30 e.v.). De hogere prijselasticiteit is overigens wel in overeenstemming met de kwaliteitsontwikkeling van de woningvoorraad de afgelopen decennia.

Bij de analyse van het Centraal Planbureau wordt betrekkelijk weinig aandacht geschonken aan de invloed van het vermogensverlies op het prijsniveau van de koopwoningen. Een prijsdaling van de woning zal volledig ten laste komen van het eigen vermogen van de eigenaar-bewoner omdat de hypothecaire schuld als nominaal bedrag gelijk blijft. Naarmate de woning meer met een lening is gefinancierd, zal het eigen vermogen relatief sterker dalen. Dit kan, afhankelijk van de omstan-

## DANSEN OP DE VULKAAN

men. Waar dit in het algemeen bij non-profitinstellingen een weldaad is, is het voor de corporatiesector steeds meer een last. De omvang van het eigen vermogen en de jaarlijkse, autonome groei daarvan, hebben een dusdanige omvang gekregen dat de vraag aan de orde is of de inzet van deze middelen nodig is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Het risico is ook aanwezig dat woningcorporaties in grotere mate marktcontrair handelen dan nodig is voor het corrigeren van imperfecties van de woningmarkt (Conijn, 2005). Discussies over de wens dat er een gelijk speelveld is ten opzichte van marktpartijen, vloeien hier rechtstreeks uit voort.

### Twee gescheiden deelmarkten

De koop- en de huursector zijn de afgelopen decennia steeds meer gescheiden deelmarkten geworden. De oorzaken hiervoor liggen in de volstrekt verschillende wijzen waarop beide deelmarkten functioneren, mede als gevolg van de uiteenlopende rol die de overheid op beide deelmarkten vervult (Van Iersel en Leidelmeijer, 2003). Hogere inkomensgroepen hebben door de fiscale bevoordeling een voorkeur voor een koopwoning; lagere inkomensgroepen door de huurtoeslag een voorkeur voor de huursector (Englund en Persson, 1982, p. 273). Door de fiscale bevoordeling en door de huurprijsregulering is de concurrentiepositie van de duurdere en daarmee in principe kwalitatief betere huurwoningen slecht ten opzichte van de koopwoningen. De verschillen tussen beide deelmarkten komen dan ook tot uiting in het kwaliteitsniveau van de woningen. De gemiddelde kwaliteit van de koopwoning ligt aanmerkelijk hoger dan die van de huurwoning (Conijn en Marsman, 2004). De verschillen tussen beide deelmarkten komen ook duidelijk naar voren in de inkomens- en vermogenspositie van de bewoners. Op dit vlak hebben zich de afgelopen decennia grote verschuivingen voorgedaan (Conijn en Marsman, 2004, p. 16 e.v.).

In het begin van de jaren tachtig was het niet ongebruikelijk dat de hogere inkomens in de huursector woonden. Dit beeld is in de afgelopen twintig jaar drastisch veranderd. Er heeft zich een duidelijke uitsortering voorgedaan, waarbij de hogere inkomensgroepen naar de koopsector zijn vertrokken, terwijl in de huursector de lagere inkomensgroepen achterbleven. Van de 30% huishoudens met de hoogste inkomens woonde in 1981 41% in de huursector. In 2002 woont

## JOHAN CONIJN

Verder is er een vorm van impliciete subsidiëring, daar waar door de huurprijsregulering het huurniveau niet marktconform is. De omvang van deze impliciete subsidiëring is in 2001 becijferd op zes miljard euro (Ter Rele en Van Steen, 2001, p. 48). Omdat bij de berekening van deze impliciete subsidiëring het prijsniveau van de koopsector als referentie is gebruikt, is de hoogte van de impliciete subsidiëring in de huursector sterk afhankelijk van het prijsniveau in de koopsector. Als het prijsniveau 25% lager zou zijn, zou de impliciete subsidiëring als gevolg van de huurprijsregulering gehalveerd worden en drie miljard euro bedragen. In het verlengde hiervan wordt voortdurend de vraag gesteld in welk van beide sectoren de woonconsumptie het meest wordt gesubsidieerd. Hierover bestaat geen eenduidig beeld. Afhankelijk van de berekeningswijze en de gemaakte veronderstellingen is de conclusie dat de huurders sterker worden bevoordeeld (Ter Rele en Van Steen, 2001) dan wel dat dit voor de eigenaar-bewoners geldt (Elsinga en Conijn, 2001). Wel is duidelijk dat de balans regionaal erg verschillend uitpakt. In erg krappe regio's met een hoog prijsniveau in de koopsector, zoals Amsterdam, is huren duidelijk goedkoper; in de minder krappe regio's met een relatief lager prijsniveau zoals het in noorden van Nederland, is kopen duidelijk voordeliger (Conijn e.a., 2004).

Verder vormen de woningcorporaties een belangrijke factor op de Nederlandse woningmarkt. Circa 75% van de huurwoningen, hetgeen overeenkomt met bijna 35% van de totale woningvoorraad, is in bezit van woningcorporaties. In internationaal vergelijkend opzicht is dit aandeel uitzonderlijk hoog. Naar hun aard handelen deze non-profitinstellingen in hoofdzaak niet-marktconform. Hieraan ontleen deze instellingen immers hun bestaansrecht. Dit niet-marktconforme handelen komt onder meer tot uiting in het huurbeleid en in het verkoopbeleid. Zoals ik eerder al heb aangegeven voeren woningcorporaties doorgaans een gematigd huurbeleid. Mogelijkheden die regelgeving of de markt bieden om huren te verhogen, worden over het algemeen niet benut. Als gevolg hiervan ligt het gemiddelde huurniveau bij woningcorporaties substantieel lager dan dat van particuliere verhuurders (Conijn en Marsman, 2004, p. 29). Ook voeren woningcorporaties, uitzonderingen daar gelaten, een terughoudend verkoopbeleid. Als de verkoopwinst niet nodig is voor de bekostiging van de investeringsplannen, blijft verkoop veelal achterwege. Het winstmotief, de drijvende kracht in een marktgeoriënteerde ordening, ontbreekt bij woningcorporaties. Niettegenstaande dit feit is de vermogenspositie van de woningcorporaties de afgelopen jaren sterk toegenomen.

## DANSEN OP DE VULKAAN

het functioneren van de huursector. Op de Nederlandse woningmarkt zijn mechanismen werkzaam die het fiscale voordeel van de eigenaar-bewoner omzetten in een nadeel voor de huurder.

Als er in de koop- en de huursector geen marktverstoringen zouden zijn en er een elastisch aanbod was, zouden de marktconforme huren tenderen naar kostendekkende huren. Met de kostendekkende huren zou de verhuurder een marktconform rendement kunnen realiseren. Afgezien van de vermelde verstoringen in de huursector, belemmert het bestaan van een koopwoningmarkt met een fiscale bevoordeling eveneens de totstandkoming van dit marktevenwicht. De verstoringen van de koopwoningmarkt kan zich op twee manieren manifesteren. In de eerste plaats via de grondmarkt en in de tweede plaats via het gedrag van de verhuurder.

Het feit dat door de fiscale bevoordeling de grondprijs hoger is dan hij anders zou zijn, beperkt zich niet tot de koopsector. Ook de grondprijs voor nieuwe huurwoningen wordt er door beïnvloed. Er worden steeds meer pleidooien gehouden om ook voor de bouw van huurwoningen een marktconform grondprijsbeleid te voeren. Het gaat dan om de grondprijs, waarvan het niveau door de koopsector wordt bepaald. Een lagere grondprijs voor de bouw van huurwoningen wordt beschouwd als een vorm van subsidiëring, die beëindigd zou moeten worden (Leuvensteijn en Shestalova, 2006, p. 50; Hof en Koopmans, 2006, p. 3). Op deze wijze wordt de hogere grondprijs ook in rekening gebracht bij de bouw van nieuwe huurwoningen. De stichtingskosten van huurwoningen worden hierdoor hoger en als gevolg daarvan ook het kostendekkende huurniveau. De huurder betaalt dan via de grondmarkt voor de gevolgen van de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner.

Het feit dat de kooprijzen door de fiscale bevoordeling zijn verhoogd, kan ook een verhogende invloed hebben op het huurbeleid van verhuurders. Een marktconform handelende verhuurder zal de hogere prijs in de koopsector namelijk ook willen ontvangen. Hij heeft hiervoor twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is de woning bij de verhuizing van de huurder als koopwoning te verkopen. Via deze verkoop ontvangt de verhuurder de hogere prijs in de koopsector. Particuliere verhuurders bewandelen deze weg via het uitpanden van huurwoningen op grote schaal. De tweede mogelijkheid is het huurniveau te verhogen. Voortzetting van de verhuur in plaats van verkoop is immers pas aantrekkelijk als het huurniveau zodanig wordt verhoogd dat de extra huuropbrengsten opwegen tegen de

## JOHAN CONIJN

van deze groep nog slechts 16% in de huursector (Conijn en Marsman, 2004, p. 19). Tegelijk is het aandeel van de koopsector in de Nederlandse woningvoorraad toegenomen van 42% tot 54%. Deze verschuiving komt ook duidelijk naar voren in het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen van de huurders in vergelijking met dat van de eigenaar-bewoners. In 2002 was het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van huurders 19.800 euro per jaar. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van eigenaar-bewoners was toen 34.500 euro, bijna tweemaal zo hoog. Bovendien zijn de verschillen in vermogen enorm. De huurder had in 2002 een gemiddeld eigen vermogen van 5.000 euro. De eigenaar-bewoner komt uit op een gemiddeld vermogen van 150.000 euro. Het merendeel van het vermogen van de eigenaar-bewoner zit in de overwaarde van de eigen woning. De afgelopen jaren is het eigenwoningbezit een zichzelf versterkend proces van vermogensvorming geweest.

De essentie van de gescheiden deelmarkten is dat het proces van uitsortering op de woningmarkt steeds meer aan zijn grens is gekomen. Voor de doorsnee huurder behoort de overstap naar de koopsector niet meer tot de financiële mogelijkheden. Huurders zonder huurtoeslag en een leeftijd tussen 25 en 60 jaar zijn de potentiële doelgroep om door te stromen naar de koopsector. De hoogte van het inkomen en dat van het eigen vermogen bieden deze groep doorgaans niet meer de mogelijkheid om door te stromen naar de koopsector. Het leenvermogen om de koopwoning te kunnen financieren schiet tekort (Conijn e.a., 2004). Gelet op de aard van dit probleem zal een hoger huurniveau geen substantiële bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming van huurders naar de koopsector. Deze waterscheiding op de woningmarkt vormt ook een bedreigende factor voor het functioneren van de woningmarkt.

### De interactie tussen de koop- en de huursector

In het voorafgaande heb ik aangegeven dat de fiscale bevoordeling in de koopsector tot gevolg heeft dat de kooprijzen hoger zijn. Mede door het starre aanbod is het fiscale voordeel op z'n minst grotendeels gekapitaliseerd in de prijs van de koopwoning. Bovendien is ook de grondprijs door de fiscale bevoordeling hoger. De grondeigenaar zal uiteindelijk de gekapitaliseerde waarde van het fiscale voordeel incasseren. Deze effecten van de fiscale bevoordeling hebben ook gevolgen voor

## DANSEN OP DE VULKAAN

huursector een fata morgana, tenzij geaccepteerd wordt dat het fiscale voordeel zich op de markt vertaalt tot een nadeel voor de huurder. Voortzetting van een lagere grondprijs voor huurwoningen ligt dan in de rede om te voorkomen dat de huurder de rekening betaalt van de kunstmatig hoge residuele grondwaarde. Het in stand houden van de huurprijsregulering is dan nodig omdat het prijsmechanisme in de huursector niet goed functioneert als de kooprijzen door de fiscale bevoordeling zijn verhoogd. Voorts kunnen woningcorporaties in dat geval een rol vervullen om de potentiële verstoring van de huurmarkt te beperken.

Beter functioneren van de woningmarkt is wenselijk, zowel in de koop- als in de huursector. Deze analyse heeft wat dat betreft ook consequenties voor de actuele beleidsdiscussie over het disfunctioneren van de Nederlandse woningmarkt. Er is vermoedelijk wel consensus over het einddoel waar naar gestreefd zou dienen te worden. Grotere samenhang tussen beide deelmarkten via een integraal beleid. Meer marktwerking door een grotere terughoudendheid ten aanzien van het willen corrigeren van marktimperfecties. Minder subsidiëring door deze vooral te richten op lagere inkomensgroepen. Een herdefiniëring van de positie en de rol van woningcorporaties. Een minder stringent ruimtelijk ordeningsbeleid om aanbod via nieuwbouw minder star te maken. De belangrijkste opgave is echter het vinden van een goed transitiepad van de huidige naar de gewenste situatie (Hof e.a., 2006, p. 73 e.v.). Het gaat hierbij om draagvlak bij eigenaar-bewoners en huurders. Daarnaast gaat het om de volgorde en de geleidelijkheid van de maatregelen. Wat dat betreft is leergeld betaald voor de toch wel mislukte poging van de afgelopen jaren om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Het draagvlak ontbrak en de volgorde was onjuist. Het draagvlak bij eigenaar-bewoners en huurders dient te worden gezocht in het besef dat continuering van het huidige beleid met hoge maatschappelijke kosten gepaard gaat en tot steeds grotere problemen leidt. Hoe langer het uitstel duurt, des te lastiger wordt het om de woningmarkt weer goed te laten functioneren. De samenhang en de volgorde van de maatregelen dienen op basis van een goed inzicht in het functioneren van de woningmarkt gebaseerd te zijn. Een betere marktwerking in de huursector is alleen dan te realiseren als tevens een vermindering van de fiscale bevoordeling in de koopsector plaatsvindt. Het aanpassingsproces dient in beide sectoren simultaan te worden ingezet. Een hoge mate van geleidelijkheid is hierbij noodzakelijk vanwege de grote financiële belangen die voor veel partijen verbonden zijn aan de huidige

## JOHAN CONIYN

opbrengsten via verkoop. Bij een kostendekkend huurniveau is de waarde van de huurwoning bij voortgezette verhuur lager dan de waarde als koopwoning. Door het huurniveau extra te verhogen wordt dit verschil geëlimineerd. De waarde van de woning bij voortgezette verhuur wordt dan gelijk gemaakt aan de waarde van de woning als koopwoning. De verhuurder arbitreert in feite tussen twee deelmarkten, die niet met elkaar in evenwicht zijn. Hiermee kan de verhuurder het voordeel behalen dat in de koopsector aanwezig is als gevolg van de fiscale bevoordeling. Via een hoger huurniveau, dat hiervan het gevolg kan zijn, leidt de fiscale bevoordeling van de eigenaar-bewoner bij een marktconform huurbeleid tot een nadeel voor de huurder.

De afgelopen jaren is het rijksbeleid gericht op een toename van de liberalisering van de huren. De werking van de huurwoningmarkt zou verbeteren als huren marktconform zouden kunnen worden. Uit de hier weergegeven analyse vloeit voort dat een liberalisering van de huren in een situatie dat er sprake is van een fiscale bevoordeling in de koopsector, juist tot een huurniveau leidt dat hoger is dan bij een markt-evenwicht past zonder marktverstoringen. Er is daarnaast nog een andere reden dat een zekere mate van huurprijsregulering gewenst kan zijn. Verhuizen kost bedstro, zo luidt een bekende uitdrukking. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de huurder niet zonder hoge kosten kan switchen van de ene naar de andere huurwoning. Er is sprake van een 'hold up-probleem', een vorm van marktimperfectie (Hof e.a., 2006, p. 60). Ook dit kan een goede reden zijn om bij bestaande huurcontracten een vorm van huurprijsregulering toe te passen (Arnott, 1995; Arnott, 2003).

### De beleidsopties voor een betere woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt is volledig uit balans. Er is sprake van een omvangrijke fiscale bevoordeling voor de eigenaar-bewoners zonder dat zij daar nog voordeel van hebben in de vorm van een verlaging van de woonlasten. Daarnaast is er sprake van een grote mate van instabiliteit op de koopwoningmarkt. De eigenaar-bewoner loopt hierdoor een groot risico. Het is 'dansen op de vulkaan'. Daarnaast is er een marktcontraire huursector, waarvan de werking wordt verstoord door de fiscale bevoordeling in de koopsector. Zolang er sprake is van een fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente in de koopsector is een betere marktwerking in de

## DANSEN OP DE VULKAAN

Na mijn Delftse periode heb ik vijf jaar bij het RIGO gewerkt, een particulier onderzoeksbureau. Daar heb ik ervaren dat wetenschappelijk onderzoek niet voorbehouden is aan een wetenschappelijke instelling. Ik heb goede herinneringen aan de discussies met mijn collega's van toen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ruim een jaar geleden heb ik met de functie bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) de wereld van het wetenschappelijk onderzoek verlaten. Graag wil ik het CFV bedanken voor het feit dat ik voor een deel van mijn tijd weer in mijn oude wereld kan verblijven.

Veel heb ik ook geleerd van enkele bestuurlijke en toezichhoudende functies bij woningcorporaties. Theorie zonder kennis van de praktijk loopt het risico te verdorren. Door het functioneren van woningcorporaties ook van binnenuit te hebben meegemaakt, hoop ik dat er enig tegenwicht is ontstaan.

Verder wil ik graag de personen bedanken die een eerdere versie van deze oratie van commentaar hebben voorzien: Jaap Darwinkel, Marja Elsinga, Martin Koning, Jan van der Moolen, Peter van Gool, Coen Teulings en Leo Uittenbogaard. Uiteraard blijven alle onvolkomenheden in mijn oratie volledig voor mijn rekening.

Blij en dankbaar ben ik dat mijn vader hierbij aanwezig kan zijn. Hij heeft me, samen met mijn helaas overleden moeder, de maatschappelijke betrokkenheid bijgebracht die zo belangrijk is om een koers te hebben in het leven en in het werken.

Aan het einde van mijn dankwoord wil ik me graag richten tot mijn vrouw en mijn kinderen. Daphnée, je bent voor mij een zeer belangrijke steunpilaar. Het is niet altijd eenvoudig, maar samen met jou inhoud geven aan het feit dat leven meer is dan werken, geeft me veel vreugde. Jij, en de kinderen Judith, Olaf, Leah en Noa, zijn voor mij het belangrijkste in mijn leven.

Ik heb gezegd.

## JOHAN CONIJN

situatie. Voor een eventuele vermindering van de fiscale bevoordeling in de koopsector dient er in ieder geval een lange overgangperiode te worden uitgetrokken.

### Dankwoord

Tot slot wil ik deze bijeenkomst graag gebruiken om een dankwoord uit te spreken.

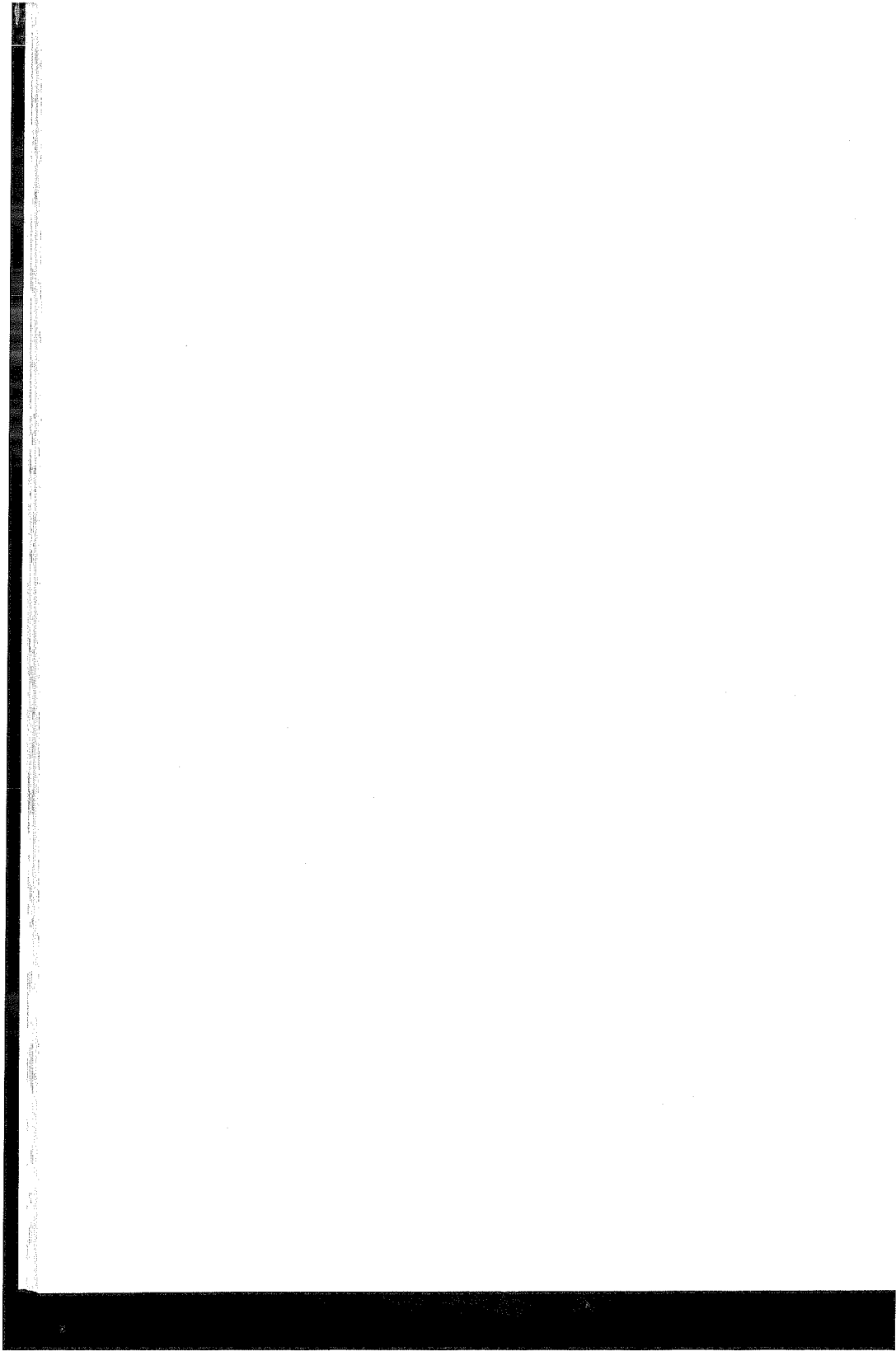
Ik dank het College van Bestuur van de Universiteit van Amsterdam en de Decaan van de Faculteit Economie en Bedrijfskunde voor het in mij gestelde vertrouwen.

Op de tweede plaats wil ik de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) bedanken voor het feit dat ik hier sta. De NVM heeft deze leerstoel financieel mogelijk gemaakt met als doel een impuls te geven aan het onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt. In het bijzonder zal daarbij de aandacht uitgaan naar een verdere exploratie van de databestanden waarover de NVM beschikt vanuit de bemiddelende rol die makelaars op de woningmarkt vervullen. Dat er alle reden is om het functioneren van de Nederlandse woningmarkt nader te onderzoeken hoop ik vanmiddag ook duidelijk te hebben gemaakt. De leerstoel is ingesteld vanwege de ASRE. Hiermee is de ASRE in zekere zin mijn thuisbasis. Ik zie erg uit naar de verdere samenwerking binnen de ASRE, in het bijzonder bij de MRE- en MSRE-opleidingen. Daarnaast verheug ik me ook op de samenwerking binnen de vakgroep Real Estate Finance, waar ik nu deel van mag uitmaken.

Met de benoeming tot buitengewoon hoogleraar geef ik, nu op deeltijdbasis, een vervolg aan mijn academische loopbaan. Het is al weer ruim twintig jaar geleden dat ik daarmee een begin heb gemaakt bij het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft. Daar heb ik jarenlang mogen samenwerken met Hugo Priemus. Hij is ook mijn promotor geweest. Priemus is voor mij een inspirerende leermeester. Hij schiep binnen het Onderzoeksinstituut OTB een bijzonder wetenschappelijk klimaat: een grote mate van wetenschappelijke vrijheid gekoppeld aan een grote mate van maatschappelijke betrokkenheid. Daarnaast wist hij een vruchtbare wisselwerking tot stand te brengen tussen wetenschappelijk onderzoek aan de ene kant en praktijkgericht onderzoek en advies aan de andere kant. Graag wil ik hier mijn grote waardering voor hem uitspreken.

## Literatuur

- Arnott, R. (1995), 'Time for Revisionism on Rent Control?', *Journal of Economic Perspectives* 9, p. 99-120
- Arnott, R. (2003), 'Tenancy rent control', *Swedish Economic Review* 10, pp. 89-121
- Boelhouver, P., M.E.A. Haffner, P. Neuteboom en P. Vries (2001), *Koopprijontwikkeling en de fiscale behandeling van de eigen woning*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB
- Briene, M., B. de Graaf, A. Meijer en A. Zweedijk (2005), *Effecten beperking fiscale aftrek hypotheekrente* Rotterdam: ECORYS
- Brounen, D., P. Neuteboom en A. van Dijkhuizen (2006), *House Prices and Affordability – A First and Second Look Across Countries*, DNB Working Paper No. 83. Amsterdam: De Nederlandsche Bank
- Iersel, J. van en K. Leidelmeijer (2003), *Gescheiden woningmarkten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt*. Den Haag: Ministerie van VROM
- Conijn, J.B.S. (1995), *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*, *Volks- huisvesting en Bouwmarkt* 25. Delft: Delftse Universitaire Pers
- Conijn, J.B.S. (2005), *Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing*. Amsterdam: RIGO
- Conijn, J.B.S en M. Alles (2002), *Financieel gedrag woningcorporaties*. Amsterdam: RIGO
- Conijn, J.B.S., K.C.M. Leidelmeijer en J. Neele (2004), 'Voornemen tot huurstijging mist grond', *Economisch Statistische Berichten*, 30-04-2004, p. 201-203
- Conijn, J.B.S. en G. Marsman (2004), *Betaalbaarheid van het wonen*. Den Haag: Ministerie van VROM
- CPB (1999), *De grondmarkt. Een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid*, Centraal Planbureau. Den Haag: Sdu Uitgevers
- CFV (2005), *Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2005*. Naarden: Centraal Fonds Volkshuisvesting
- DiPasquale, D. (1999), 'Why Don't We Know More About Housing Supply?', *Journal of Real Estate Finance and Economics* 18:1, pp. 9-23
- DiPasquale, D. en W.C. Wheaton (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*. Englewood Cliffs: Prentice Hall
- ECORYS (2006), *De prijs van kwaliteit. Handreiking voor gemeentelijke grondprijnsbeleid bij woningbouw*. Den Haag: VNG/NEPROM/NVB/MVROM
- Elsinga, M. en J. B.S. Conijn (2001), *Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens*. Delft: Delftse Universitaire Pers
- Elsinga, M. en J. Hoekstra (2004), *De betekenis van het eigenwoningbezit*, VROM-raad Achtergrondstudie 017. Den Haag: VROM-raad
- Englund, P. en M. Persson (1982), 'Housing Prices and Tenure Choice with Asymmetric Taxes and Progressivity', *Journal of Public Economics* 19, pp. 271-290



- Wildt, R. de, G. Keers, J. van der Schaar, H. van der Heijden, P. de Vries, H. Boumeester (2005), *Marktimperfecties in woningbouw*. Amsterdam/Delft: RIGO/OTB
- Yelten, S. (2006), 'House Prices in the Netherlands: Determinants, Concerns, and Considerations related to Phasing out the Tax Deductibility of Mortgage Interest Payments', *Kingdom of the Netherlands – Selected Issues*, IMF Country Report No. 06/284, pp. 25-49. Washington, D.C.: International Monetary Fund

- Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij (2006), *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, Bijzondere CPB-publicatie No. 62. Den Haag: Centraal Planbureau
- Girouard, N., M. Kennedy, P. van den Noord en C. André (2006), *Recent House Price Developments: the Role of Fundamentals*, Economics Department Working Papers No. 475. Paris: OECD
- Hof, B. en C. Koopmans (2006), *Woningcorporaties in Amsterdam: Marktmacht en subsidies*, SEO-rapport nr. 875. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek
- Hof, B., C. Koopmans en C. Teulings (2006), *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt*, SEO-rapport nr. 899. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek
- Hofman, D. (2005), 'House Prices in the Netherlands', *Kingdom of the Netherlands – Selected Issues*, IMF Country Report No. 05/225, pp. 25-34. Washington, D.C.: International Monetary Fund
- Koning, M., R. Saitua Nistal en J. Ebregt (2006), *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB Document No. 128. Den Haag: Centraal Planbureau
- Leuvensteijn, M. van en V. Shestalova (2006), *Investeringsprikkel voor woningcorporaties*, CPB Document No. 112. Den Haag: Centraal Planbureau
- Muth, R.F. (1960), 'The demand for non-farm housing'. In: A.C. Harberger (ed.), *The demand for durable goods*, pp. 29-81. Chicago: University of Chicago Press
- Noord, P. van den (2003), *Tax Incentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theory and Evidence*, OECD Economics Department Working Paper No. 356. Paris: OECD
- OECD (2004), *OECD Economic Survey of The Netherlands 2004: Housing Policies*. Paris: OECD
- OGA (2003), *Nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2003*. Amsterdam: Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam
- Priemus, H. (2000), *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*, DGVH/NETHUR Partnership 9. Utrecht: NETHUR
- REA (2006), *De woningmarkt uit het slot*, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30.507, nr. 2. Den Haag: Raad van Economische Adviseurs
- Refe, H. ter en G. van Steen (2001), *Housing subsidisation in the Netherlands*, CPB Discussion Paper No. 002. Den Haag: Centraal Planbureau
- Swank, J., J. Kakes en A. Tieman (2002), 'The housing ladder, taxation, and borrowing constraints', *DNB Working Paper No. 2002/9*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Verbruggen, J., H. Kranendonk, M. van Leuvensteijn en M. Toet (2005), *Welke factoren bepalen de ontwikkeling van de huizenprijs in Nederland?*, CPB Document No. 81. Den Haag: Centraal Planbureau
- VROM (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van VROM
- VROM-raad (2004), *Op eigen kracht. Eigenwoningbezit in Nederland*, Advies 044. Den Haag: VROM-raad